

ՀՀ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՆ ՆԱԽԱՃԳՆԱԺԱՍՏԱՅԻՆ ԵՎ ՀԵՏՃԳՆԱԺԱՍՏԱՅԻՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾՆԵՐՈՒՄ

Հայաստանում հիփոթեքային շուկայի զարգացումը սկիզբ է առել 2005թ.-ից, իսկ մինչ այդ հիփոթեքային շուկա, որպես այդպիսին, գոյություն չուներ. 2004թ. դրությամբ հիփոթեքային վարկերի պորտֆելը կազմում էր մոտ 13 մլն ԱՄՆ դոլար¹, բացի այդ՝ դրանց պայմանները էականորեն չէին տարբերվում սպառողական վարկավորման պայմաններից (բարձր տոկոսադրույքով կարճաժամկետ վարկեր):

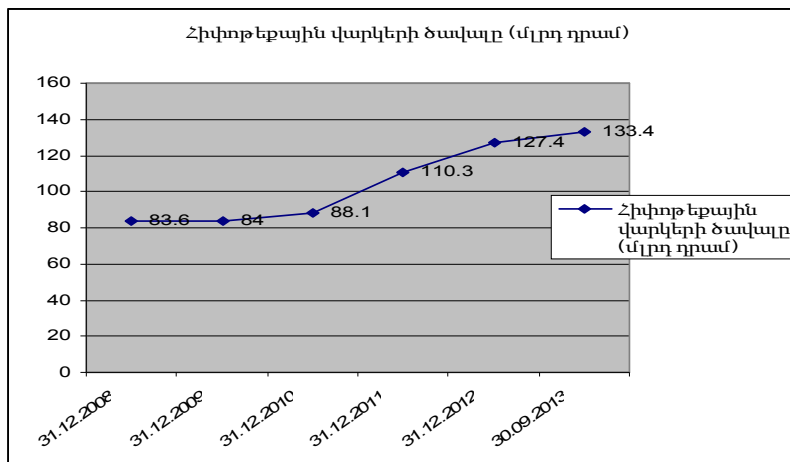
Հաշվի առնելով ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի ազդեցությունը ՀՀ հիփոթեքային շուկայի վրա՝ Հայաստանում դրա աստիճանական զարգացումը (էվոլյուցիան) պայմանականորեն կարելի է բաժանել 3 փուլի.

- Հիփոթեքային շուկայի զարգացում (2005թ.-ից մինչև 2008թ. ավարտը),
- Հիփոթեքային շուկան համաշխարհային ճգնաժամի ժամանակ (2008թ. վերջից մինչև 2010թ. սկիզբ),
- Հիփոթեքային շուկայի զարգացումը հետճգնաժամային հատվածում (2010թ.-ից սկսած):

Հիփոթեքային շուկայի վերաբերյալ ավելի պարզ պատկերացում ունենալու համար ստորև ներկայացնենք հիփոթեքային վարկերի ծավալների դինամիկան, որոնք տրամադրվել են ՀՀ առևտրային բանկերի կողմից:

Գծապատկեր 1

ՀՀ առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալների դինամիկան² (ըստ 2008-2013թթ. 3-րդ եռ. դրությամբ, մլրդ դրամ)



Համաշխարհային ճգնաժամը ՀՀ-ում դրսևորվեց 2009թ. սկզբին, որն իր բացասական ազդեցությունն ունեցավ ինչպես Հայաստանի ընդհանուր տնտեսության, այնպես էլ՝ հիփոթեքային վարկավորման ծավալների վրա: 2009թ. որոշ բանկեր դադարեցրին վարկավորումը, իսկ որոշներն էլ՝ խստացրին վարկավորման պայմանները (տոկոսադրույքի աճ, կանխավճարի չափի ավելացում, վարկավորման սահմանափակում մարզերում, վարկունակության գնահատման չափանիշների խստացում և այլն), ինչի արդյունքում 2009թ. վարկավորման աճ գրեթե չի արձանագրվել: Ընդհանուր առմամբ, համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի մարտահրավերները ՀՀ

¹ "Pre-feasibility Study of the Housing Finance Market in Armenia," Urban Institute for KfW, Washington, October 2004.

² Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ Հրապարակումներ:

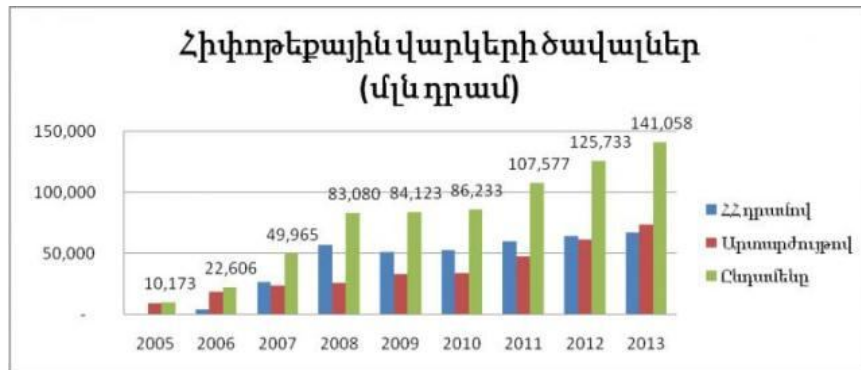
ֆինանսական համակարգում ցնցումներ չառաջացրին, և արդեն 2010թ.-ից հիփոթեքային վարկավորման շուկան սկսեց աշխուժանալ:

Ինչպես երևում է գծապատկերից, 31.12.2010թ. դրությամբ ՀՀ-ում առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալը 31.12.2009թ. համեմատ աճել է 37.7%-ով, ընդ որում՝ աճը շարունակվել է, և 31.12.2013թ. դրությամբ ՀՀ առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալը կազմել է 133.4 մլրդ ՀՀ դրամ:

Ինչ վերաբերում է վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալներին (տե՛ս գծապատկեր 2), ապա կարող ենք նշել, որ նրանց կողմից տրված հիփոթեքային վարկերի ծավալները ևս, ՀՀ կենտրոնական բանկի հրապարակումների համաձայն, տարեցտարի ավելացել են:

Գծապատկեր 2

ՀՀ վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալների դինամիկան (2005-2013թթ., մլն դրամ)¹

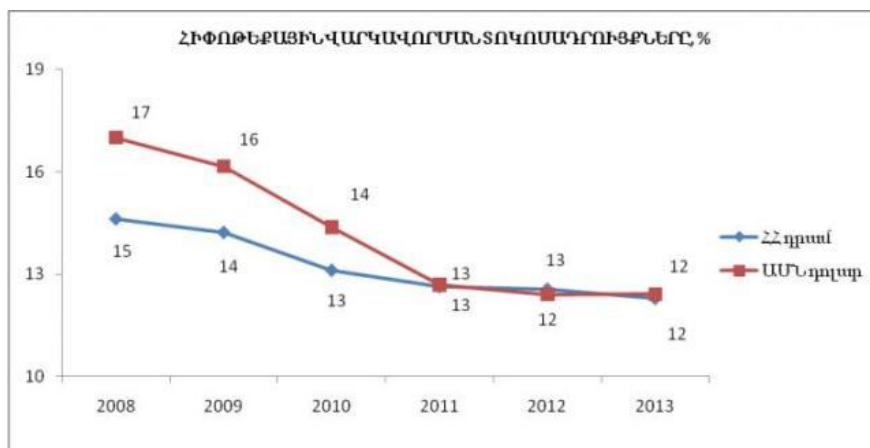


2013 թվականի նոյեմբերի դրությամբ հիփոթեքային վարկերի ծավալը կազմել է շուրջ 141 մլրդ դրամ, ինչը շուրջ 3 անգամ գերազանցում է 2007 թվականի նույն ցուցանիշը՝ 49 մլրդ: Ընդ որում՝ 2013 թվականի 141 մլրդ դրամից շուրջ 68 մլրդը ՀՀ դրամով է, իսկ 73 մլրդը՝ արտարժույթով, 2007 թվականի 49 մլրդ դրամից շուրջ 26 մլրդը ՀՀ դրամով է, իսկ 23 մլրդը՝ արտարժույթով:

Ընդհանուր առմամբ, վարկերի տրամադրման գործում կարևորվում է տոկոսադրույքների սահմանումը (տե՛ս գծապատկեր 3):

Գծապատկեր 3

Հիփոթեքային վարկավորման տոկոսադրույքները (2008-2013թթ.)²



¹ Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ Հրապարակումներ:

² Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ Հրապարակումներ:

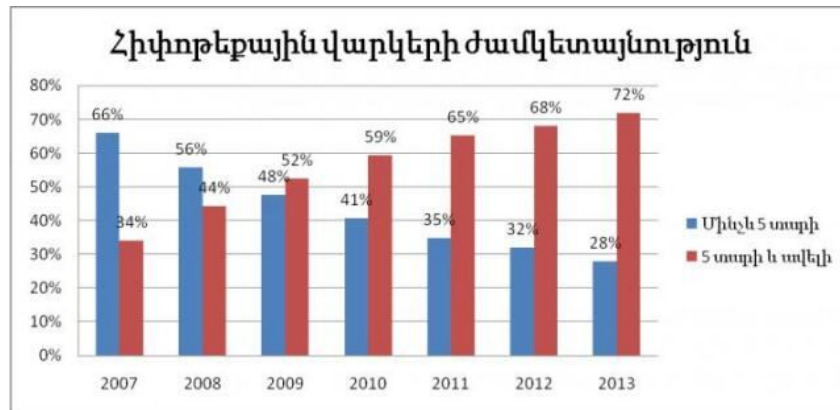
Տեսնում ենք, որ, ըստ գծապատկեր 3-ի, 2013 թվականին հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքը միջինում թե՛ դրամային, թե՛ դոլարային վարկերի համար նվազել է մինչև 12%, իսկ 2008 թվականին դրամայինը՝ շուրջ 15%, դոլարայինը՝ շուրջ 17%:

Ներկայումս ՀՀ վարկատու կազմակերպությունների կողմից տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի միջին տոկոսադրույքները տատանվում են 12-16% միջակայքում:

Տոկոսադրույքները սահմանելիս կարևորվում է նաև, թե ինչ ժամկետներով են դրանք տրամադրվում (տե՛ս գծապատկեր 4):

Գծապատկեր 4

Հիփոթեքային վարկերի ժամկետայնությունը (2007-2013թթ.)¹



Ինչպես երևում է, 2013 թվականին հիփոթեքային վարկերի 72%-ը եղել է 5 տարուց ավելի ժամկետայնությամբ, իսկ 2007 թվականի մույն ցուցանիշը կազմել է ընդամենը 34%:

Կարող ենք ասել, որ Հայաստանում հիփոթեքային շուկայի զարգացման համար նախադրյալ են հանդիսացել՝

- բնակարանային պայմանների բարելավման նկատմամբ մեծ պահանջարկը (ըստ միջազգային փորձագետների գնահատականների)², ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման նկատմամբ վճարունակ պահանջարկը 2009թ. վերջի դրությամբ կազմել է մոտ 1.37 մլրդ ԱՄՆ դոլարին համարժեք ՀՀ դրամ (կնքվել է 55,000 հիփոթեքային վարկավորման պայմանագիր),
- օրենսդրական բարեփոխումները,
- բնակչության եկամուտների աճը,
- վարկատու կազմակերպությունների միջև մրցակցության ուժեղացումը:

Եթե հիփոթեքային շուկայի զարգացման սկզբնական շրջանում (2005-2006թթ.) վարկերը հիմնականում տրամադրվել են ԱՄՆ դոլարով, ապա արդեն 2007թ. վերջի դրությամբ դրամային վարկերը կազմել են ընդհանուր հիփոթեքային պորտֆելի գրեթե կեսը³: Դրամային վարկերի աճին նպաստեց նաև Գերմանա-հայկական հիմնադրամի կողմից KfW բանկի միջոցներով իրականացվող «Բնակարանային ֆինանսավորման ծրագիրը», որը 2007թ.-ից սկսած իրականացնում էր բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում, որի նպատակներից մեկն էր ՀՀ դրամով հիփոթեքային վարկավորման աշխուժացումը: 2008թ.-ից մոր տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի մեծ մասն արդեն տրամադրվում էր ՀՀ դրամով: 2009թ. ճգնաժամի հետևանքով ՀՀ դրամի արժեզրկումը բերեց նրան, որ վարկատու կազմակերպությունները, ունենալով ԱՄՆ դոլարով ներգրաված մեծածավալ միջոցներ, արտարժույթային ռիսկից խուսափելու նպատակով սկսեցին հիփոթեքային վարկեր տրամադրել հիմնականում արտարժույթով: ՀՀ կենտրոնական բանկի տվյալների համաձայն՝ 30.09.2013թ. դրությամբ ըստ արժույթային կառուցվածքի՝ առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված դրամային

¹ Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ Հրապարակումներ:

² Աղբյուրը՝ "Market assessment on Armenia", 07.12.2009, IFC.

³ Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ Հրապարակումներ:

և արտարժույթային վարկերը կազմել են համապատասխանաբար 587 մլրդ դրամ և 1 տրլն 59.8 մլրդ դրամ¹:

Վերջին տարիներին աշխարհի գրեթե բոլոր երկրների կառավարությունները և օրենսդիր մարմինները փորձում են զարգացնել հիփոթեքային երկարաժամկետ վարկավորումը, հաղթահարել ֆինանսական ճգնաժամի բացասական հետևանքները՝ գիտակցելով, որ դա ոչ միայն տնտեսական, այլև սոցիալական ու քաղաքական հարց է: Ակնհայտ է, որ հիփոթեքային վարկավորման արդյունավետ համակարգի գործունեության պայմանների ստեղծման գործընթացում ներկայումս առավել է կարևորվում պետության դերը, որը կարգավորում է այդ գործընթացի մասնակիցների համար «խաղի կանոնները»:

Նկատի ունենալով, որ հիփոթեքային վարկավորման համակարգի կատարելագործումը պետության շահերի շրջանակում է, առաջարկում են հիփոթեքային վարկավորման մեխանիզմի խթանման հետևյալ միջոցառումները՝

- հատուկ վերահսկողական կառույցի ստեղծում՝ դա լինի հիփոթեքային գործակալություն, հիփոթեքային բանկ կամ հիփոթեքային հիմնադրամ: Հայաստանում հիփոթեքային երկարաժամկետ վարկավորման համակարգի զարգացման համար անհրաժեշտ է ստեղծել պետական մասնագիտացված հիփոթեքային բանկ, որն իրավունք ունենա տրամադրել վարկեր անշարժ գույքի գրավի դիմաց քաղաքացիներին, արդյունաբերական և գյուղատնտեսական կազմակերպություններին, ֆերմերներին,
- մակրոտնտեսական որոշակի պայմանների ապահովում՝ տնտեսական աճի կայուն տեմպ, ազգային արժույթի կայունություն, արժեզրկման տեմպերի կրճատում, բնակչության իրական եկամուտների աճ մինչև այն մակարդակը, որը թույլ է տալիս իրականացնել կուտակումներ, խնայողություն և դրանք ներդնել բնակարանային շինարարության մեջ կամ պարզապես զնել բնակարաններ,
- հիփոթեքային վարկերի երկրորդային շուկայի ձևավորում և զարգացում, ինչն առևտրային բանկերին կտա հիփոթեքային արժեթղթերի վաճառքի միջոցով վարկավորման համար անհրաժեշտ դրամական միջոցների ներգրավման հնարավորություն,
- համապատասխան իրավական ու տնտեսական պայմանների ստեղծում (օրինակ՝ ՓՄՁ-ների համար հարկային բեռի թեթևացում) մեր երկրում բնակչության միջին խավ ձևավորելու համար, որը կդառնա հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի լիարժեք մասնակից,
- առևտրային անշարժ գույքի, անավարտ շինարարության և հատկապես հողի գնահատման գործընթացներում առկա խնդիրների լուծում՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ բանկերն անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնում են գնահատող կազմակերպությունների հետ համագործակցության սկզբունքով (օրինակ՝ անշարժ գույքի գրանցման մեխանիզմի պարզեցում և դրա հետ կապված վճարների նվազեցում),
- հիփոթեքային երկարաժամկետ վարկավորման համակարգին առնչվող իրավական հարցերի իրազեկում բնակչությանը,
- ՀՀ-ում հիփոթեքի նորմատիվաիրավական հիմքերի մշակում, բացի այդ՝ հիփոթեքի մասնակիցներին երկարաժամկետ ու էժան վարկային ռեսուրսների հասանելիության ապահովում,
- վարկատուի և փոխառուի շահերի պաշտպանություն (ապահովագրություն, պետական հատուկ երաշխիքներ),
- պետության կողմից հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքի սուբսիդավորում, որպեսզի բնակչության եկամուտների ներկա մակարդակի պայմաններում հիփոթեքային վարկը լինի իրատեսական և մատչելի,
- հիփոթեքային պարտատոմսեր թողարկելու համար հիփոթեքային վարկերի գրավադրման կարգի սահմանում,
- հիփոթեքային ընկերության կողմից թողարկվող հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման և շրջանառության կարգի սահմանում:

¹ ՀՀ ԿԲ, «2013թ. 3-րդ եռամսյակի բանբեր», էջ 7:

**ՀՀ ՀԻՓՈԹԵԶԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՆ ՆԱԽԱճԳՆԱԺԱՍՏՅԻՆ ԵՎ ՀԵՏՃԳՆԱԺԱՍՏՅԻՆ
ԺԱՍՏԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾՆԵՐՈՒՄ**

ԱՆՆԱ ՀԱՆԻՍՅԱՆ

ԵՊՀ ֆինանսահաշվային ամբիոնի հայցորդ

Համառոտագիր

Համաշխարհային ճգնաժամը ՀՀ-ում դրսևորվեց 2009թ. սկզբին, որն իր բացասական ազդեցությունն ունեցավ ինչպես Հայաստանի ընդհանուր տնտեսության վրա, այնպես էլ՝ հիփոթեքային վարկավորման ծավալների վրա: 2009թ-ին որոշ բանկեր դադարեցրին վարկավորումը, իսկ որոշներն էլ՝ խստացրին վարկավորման պայմանները: Սակայն, ընդհանուր առմամբ, համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի մարտահրավերները ՀՀ ֆինանսական համակարգում ցնցումներ չառաջացրին, և արդեն 2010թ-ից հիփոթեքային վարկավորման շուկան սկսեց աշխուժանալ: 2013 թվականի նոյեմբերի դրությամբ հիփոթեքային վարկերի ծավալը մոտ 3 անգամ գերազանցում էր 2007 թվականի նույն ցուցանիշը: 2013 թվականին հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքը միջինում նվազել է մինչև 12%, մինչդեռ 2008 թվականին եղել է շուրջ 15%-17%:

Բանալի բառեր. *հիփոթեքային շուկա, վարկ, ճգնաժամ, վարկային կազմակերպություն, առևտրային բանկ, վարկերի տոկոսադրույք, վարկերի ծավալ:*

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РА В ПРЕДКРИЗИСНЫЕ И ПОСЛЕКРИЗИСНЫЕ ПЕРИОДЫ

АННА АНИСЯН

соискатель финансово-расчетной кафедры ЕГУ

Аннотация

Мировой кризис, проявившийся в РА в начале 2009 года, негативно повлиял как на всю экономику Армении, так и на объемы ипотечного кредитования. В 2009 году некоторые банки прекратили кредитование, а некоторые ужесточили условия предоставления кредитов. Однако, в целом, вызовы мирового финансово-экономического кризиса не вызвали потрясений в финансовой системе РА, и уже с 2010 года рынок ипотечного кредитования начал оживляться. Объем ипотечных кредитов по состоянию на ноябрь 2013 года превзошел этот же показатель 2007 года в 3 раза. В 2013 г. процентная ставка ипотечных кредитов снизилась в среднем до 12%, в то время как в 2008 году она составляла около 15-17%.

Ключевые слова: *ипотечный рынок, кредит, кризис, кредитная организация, коммерческий банк, процентная ставка кредита, объем кредитов.*

PERFORMANCE OF THE MORTGAGE LENDING MARKET PRIOR TO AND AFTER THE CRISIS

ANNA HANISYAN

Ph.D. Student

Finances and Accounting Department

Yerevan State University

Abstract

The Global Financial Crisis hit Armenia in early 2009, negatively affecting both the whole economy and mortgage lending market, in particular. In 2009, some commercial banks stopped providing mortgage loans, and some banks made mortgage loan requirements stricter. However, in general, the challenges of the Global Financial Crisis didn't destabilize the financial system of the Republic of Armenia and, since 2010 the mortgage lending market has started reporting growth. In November 2013 (as of November 30), the mortgage lending exceeded mortgage lending of the same period of 2007 approximately 3 times. In 2013, mortgage loan rates declined comparing to 2008 loan rates (12% in 2013, on average, comparing to approximately 15%-17% in 2008).

Keywords: *mortgage market loan, crisis, credit organization, commercial bank, loan interest rates, lending.*